



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1100952146

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JAIRO ANIBAL BLANCO ALARCON	FECHA VISITA	20/10/2023
NIT / C.C CLIENTE	1100952146	FECHA INFORME	26/10/2023
DIRECCIÓN	CARRERA 7 #17 43, UNIDAD 11, APARTAMENTO 402, EDIFICIO LA CASTELLANA	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	10 años
BARRIO	San Antonio	REMODELADO	
CIUDAD	San Gil	OCCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Santander	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	JAVIER GOMEZ DIAZ		
IDENTIFICACIÓN	13893558		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Raquel Sofia Rodriguez Rodriguez y Robinson Triana Ardila			
NUM. ESCRITURA	1.604 EscrituraD ePropiedad	#NOTARIA	Segunda	FECHA
ESCRITURA	San Gil		DEPTO	Santander
CIUDAD	San Gil			
ESCRITURA	01 00 0070 0051 903			
CEDULA CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada.			
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFI CIO	EDIFICIO LA CASTELLANA			
VALOR ADMINIST RACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	144256	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	3.40%			

M. INMOB.	N°
Apartamento 402	319-57420

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble se encuentra ubicado en parte del piso 4 del edificio La Castellana, este está en la zona norte del municipio de San Gil, más exactamente en las coordenadas geográficas 6.558611, -73.135917, es un edificio medianero, sobre la carrera 7 entre las calles 17 y 18.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	Si
Piscinas	No	TerrazaCom unal	No	JardinInfant	No
PlantaElect.	Si	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	Si	BombaEyec	No
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropia	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes	1	Exclusivo	SI	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	0
IntegralAla	NO				
Vivienda					

VALOR COMERCIAL \$ COP 147,800,379.60

VALOR ASEGURABLE \$ COP 147,800,380.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS



JAVIER GOMEZ DIAZ
Perito Actuante
C.C: 13893558
RAA: AVAL-13893558



Los Rosales Constructora Inmobiliaria
S.A.S.
Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	21
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura ACUERDO 038 DE 2003
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 038 DE 2003

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	67.11	AREA	M2	81
AREA PRIVADA	M2	67.11	AVALO CATASTRAL 2023	PESOS	\$58.487.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	67.11	AREA PRIVADA VALORADA	M2	67.11

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 7 #17 43, UNIDAD 11, APARTAMENTO 402, EDIFICIO LA CASTELLANA | San Antonio | San Gil | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 625, fecha: 05/04/2013, Notaría: Segunda y ciudad: San Gil.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	100-200	
Escolar	Bueno	mas de 500	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	300-400	
Áreas verdes	Bueno	100-200	
Zonas recreativas	Bueno	100-200	

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI
Impacto Ambiental		
Aire:	Basura:	Ruido:
NO	NO	NO

Cond.seguridad:
NO
Aguas servidas:
NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	pórticos	Cubierta	Placa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	6-9 metros
Nº de Pisos	1UND/PH7	Irregularidad Planta	No
Nº de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	90	Año de Construcción	2013
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación. Nota: El presente avalúo no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	CARRERA 7 #17 43, UNIDAD 11, APARTAMENTO 402, EDIFICIO LA CASTELLANA		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 402	67.11	M2	\$2,202,360.00	100.00%	\$147,800,379.60
TOTALES					100%	\$147,800,379.60
Valor en letras	Ciento cuarenta y siete millones ochocientos mil trescientos setenta y nueve Pesos Colombianos					
	TOTAL COMERCIAL					
	OFERTA Y DEMANDA					
	\$147,800,379.60					

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	En el sector se encuentran en su gran mayoría construcciones de viviendas residenciales de uno hasta tres pisos de altura. En la actualidad el sector cuenta con lotes sin desarrollar y la construcción de nuevos proyectos de unidades residenciales.

SALVEDADES

Jurídica: Según la documentación suministrada, el inmueble es de un piso de altura (parte piso 4) y tiene un área privada de 67,11 m² (área construida de 67,11 m² y área libre de 0,00 m²), verificado en sitio al momento de realizar la inspección ocular al inmueble y un coeficiente de copropiedad del 3,40%, el edificio fue construido sobre un lote de terreno de 432,00 m².

Garaje: El inmueble objeto de este avalúo tiene parqueadero de uso exclusivo ya que está asignado mediante escritura pública, en el capítulo después de linderos aparece la nota "El parqueadero Número 4 Nivel +0.85 será de uso exclusivo del apartamento 402" y concuerda con lo visto en sitio al momento de la visita.

Entorno: El edificio es medianero, sobre la carrera 7 y entre las calles 17 y 18, vía pavimentada (pavimento flexible) y en buen estado de conservación. En el sector se encuentran construcciones de viviendas residenciales de uno hasta cuatro pisos de altura y algunos de más de 4 pisos. El inmueble posee buenas perspectivas de valorización, teniendo en cuenta el desarrollo residencial, comercial y turístico de la región. Sector que posee buenas vías, algunas construidas en concreto rígido, otras en piedra labor y otras en pavimento flexible y se encuentran buen estado de conservación. En el sector se observan construcciones de viviendas residenciales unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares y lotes de terreno urbanizables. Y el transporte es cubierto por las rutas de buses y busetas de transporte urbano del municipio y taxis.

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno.

El apartamento según la Escritura de compraventa está ubicado en parte del piso 4 y tiene sala-comedor, cocina, balcón, 2 alcobas, una con baño privado, baño auxiliar, zona de ropa y parqueadero de uso exclusivo, y concuerda con lo observado en sitio al momento de realizar la inspección ocular al inmueble.

Acabados: El inmueble cuenta con acabados normales ya que posee cocina integral con mesón en granito pulido, muros enchapados y con muebles alto y bajo en madera y baños con muros en cerámica y los aparatos sanitarios son tipo Corona o similar.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**; se utiliza el siguiente (s) método(s):

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Apartamento Piso 3 en venta edificio La Castellana	3	\$145,000,000	0.98	\$142,100,000	1	\$0	0	\$0	\$2,089,705.88	3163680362
2	Apartamento Piso 2 en venta, Edificio Villa Aurora	3	\$184,000,000	0.95	\$174,800,000	1	\$0	0	\$0	\$2,270,129.87	3163680362
3	Apartamento piso 4	4	\$230,000,000	0.97	\$223,100,000	1	\$0	0	\$0	\$2,241,760.45	3163680362
	Del inmueble	4		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	68	68	1.0	1.0	1.05	1.0	1.0	1.05	\$2,194,191.17
2	10	77	77	1.0	1.00	1.05	1.0	0.92	0.97	\$2,192,945.45
3	5	99.52	99.52	1.1	0.95	1.05	0.95	0.95	0.99	\$2,219,943.92
	10 años									
									PROMEDIO	\$2,202,360.18
									DESV. STANDAR	\$15,240.70
									COEF. VARIACION	0.69%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,217,600.88	TOTAL	\$148,823,194.95
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,187,119.48	TOTAL	\$146,777,588.41
VALOR TOTAL	\$147,800,379.60			

Observaciones:

Se utiliza la metodología de comparación ya que existe suficiente oferta representativa. Para la realización de este método de valoración nos hemos basado en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, Así como en el Decreto 1420 de 1998. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son apartamentos en el mismo sector del avalúo, los cuales manejan características similares.

Enlaces:

1-<https://santacruzfincaraz.com/apartamento-en-venta--cristo-resulado-content-1156.html#titlePages>

2-<https://santacruzfincaraz.com/apartamento-en-venta-content-1759.html#titlePages>

3-<https://santacruzfincaraz.com/venta-apartamento-en-san-antonio-content-779.html#titlePages>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 7 #17 43, UNIDAD 11, APARTAMENTO 402,
EDIFICIO LA CASTELLANA | San Antonio | San Gil | Santander

COORDENADAS (DD)

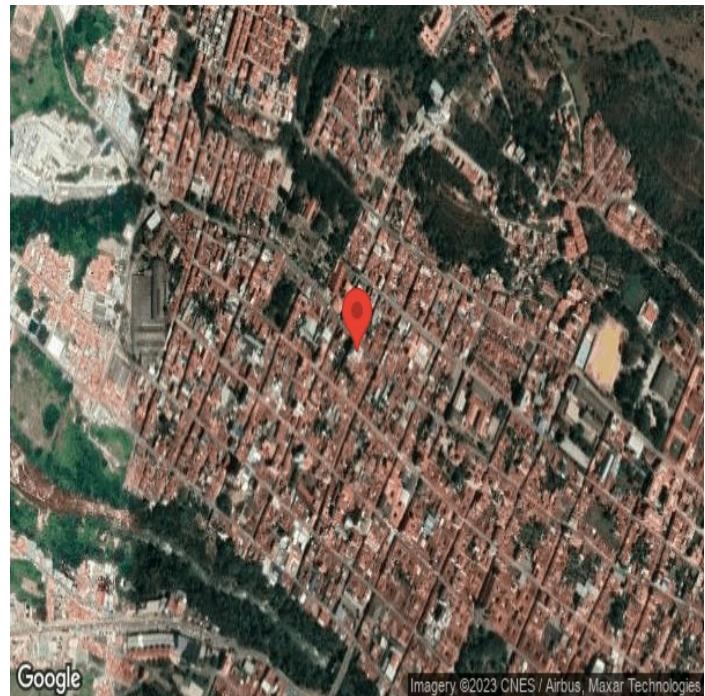
Latitud: 6.558611

Longitud:-73.135917

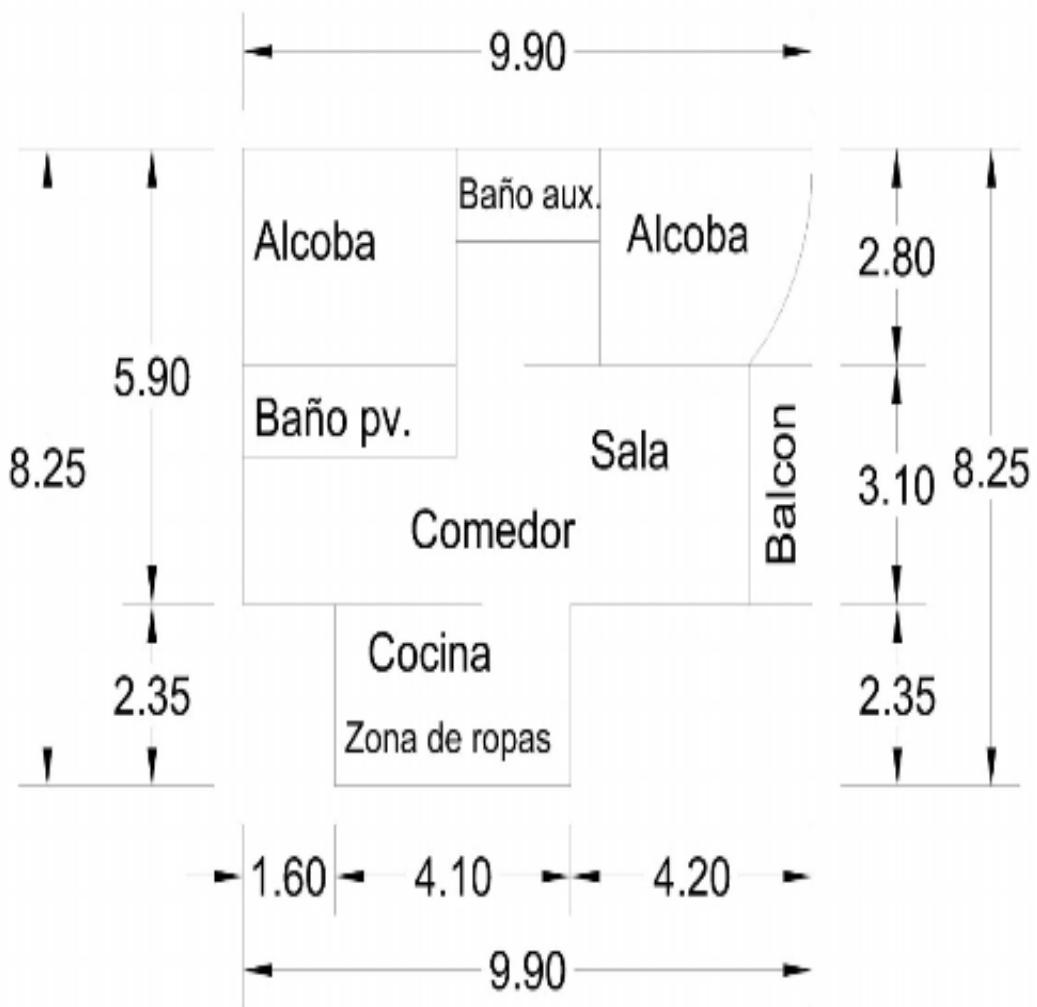
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 33' 30.9996''

Longitud:73° 8' 9.3012''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



REGISTRO FOTOGRÁFICO

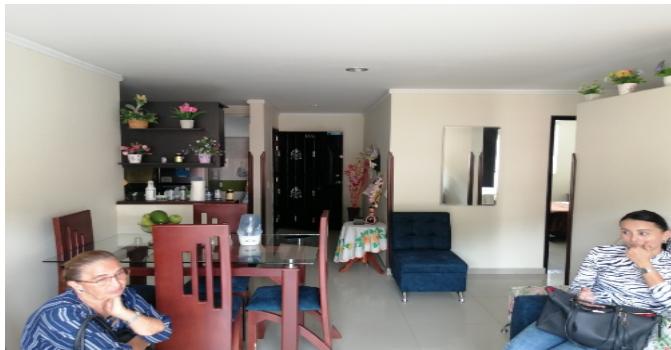
Nomenclatura del Conjunto



Sala



Comedor



Balcón



Cocina



Zona de Ropas



Hab 1 o Habitación Principal

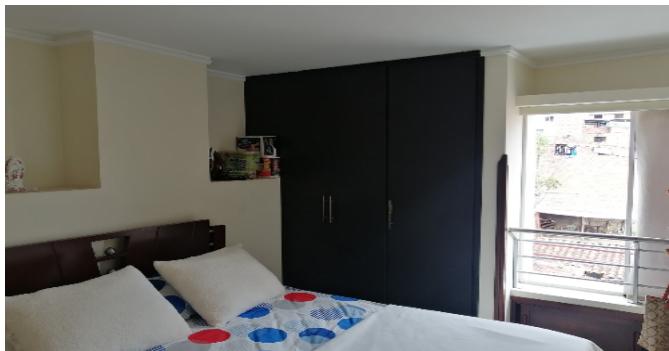


Baño Privado



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 2



Baño Social 1



Garaje



GimnasioCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Áreas o Documentos

mts con Área Común; por el ORIENTE: en una distancia de 2,64 mts con Unidad Diez Apto. 401; del punto 2 al 3, en sentido Oriente-occidente, en una distancia de 2,54 mts con Unidad Diez Apto. 401; del punto 3 al 4, en sentido Sur-Norte, en una distancia de 5,18 mts con unidad Unidad Once Apto. 401; por el CENIT; con Unidad 15 Apto 502 ; por el NADIR; con Unidad Once Apto 302 .
El parqueadero Número 4 Nivel +0.85 será de uso exclusivo del Apartamento 402 .
Identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 319-57426 y código catastral número 010000700006000 (Mayor Extensión).
El Edificio LA CASTELLANA, del cual hace parte el inmueble antes descrito, fue construido sobre un lote de terreno, localizado en el perímetro urbano de la ciudad de San Gil, en la Calle 7 No.17-39 y 17-49, posee un área de 432 M², y corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No.319-54342 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Gil, cuyos linderos generales son:
NORTE: Partiendo del punto que sirve de lindero al lote objeto de la demanda.

Áreas o Documentos

UNIDAD 11 APARTAMENTO 402:	67.11 M ²
AREA CONSTRUIDA DE:	00.00 M ²
AREA LIBRE PRIVADA DE:	67.11 M ²
TOTAL AREA PRIVADA DE:	2.40 Mts.
Tiene una ALTURA LIBRE de:	
Papel material para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario	
SEGUNDO PISO	
TERCE PISO	
VENDE	

COEFICIENTE UNIDAD 11 APARTAMENTO 402 3.49 %

República de Colombia

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Áreas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.superintendencia.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SAN GIL
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 319-57420
Certificado generado con el Pin No: 231007403583658556
 Página 1 TURNO: 2023-36167

Impreso el 7 de Octubre de 2023 a las 10:10:46 AM
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

Este certificado为之 en la firma del notificador en la última página
 CÍRCULO REGISTRAL: 319 - SAN GIL, DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: SAN GIL, VEREDA: SAN GIL
 FECHA APERTURA: 18-04-2013 RADICACION: 2013-1769 CON: ESCRITURA DE: 05-04-2013
 CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
 NUPRE: SIN
 ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
 Contenidos en ESCRITURA Nro 6625 de Acta 05-04-2013 en NOTARIA SEGUNDA de SAN GIL UNIDAD 11 APARTAMENTO 402 con área de 67.11 M² con
 coeficiente de 3.40% (ART. 11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984)

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
 La guarda de la fe pública

Áreas o Documentos

MUNICIPIO DE SANGIL
 NIT: 00800099824-1
 CLL 129 51
 CÓDIGO POSTAL N. 684091

Impuesto Predial Unificado
 Referencia de Pago 2300088163

SAN GIL			
Código control: 024866	A R E A		
Localización: URBANO	Término: Construida		
Propiedad: Propiedad Privada Arriba	Área: 15.20 M ²		
Cédula o NIT: 000981078265	Clasificación: Normal		
Dirección Predio: K 7 17-43 AP 402 ED LA CASTELLANA	Terreno: 15.20 M ²		
Dirección Cobro: K 7 17-43 AP 402 ED LA CASTELLANA	Avance Cadastral: 58.487.000		
Último registro o Pago:	Fecha de Impresión: 13-OCT-2023		
Folio: 28-MAR-2021	Válida: 410.200	Documento: RC-2100021296	Fecha - Concepto: Archivo plano asobancaria punto de recado: COMULTRASAN

Resumen Estado de Cuenta

Vigencias Vs Conceptos	Vigencia Actual				Vigencia Anterior			Último Recibido			Total de Deuda
	2023	2022	2021	2020	2019	Otras					
IMP.	\$ 391.800	\$ 373.900	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 391.800				
DEUDA	\$ 87.770	\$ 84.120	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0				
DEUDORES	\$ 87.770	\$ 84.120	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 87.770				
IMPORTE FISCA	\$ 0.000	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0.000				
AJUSTE A C.DN (-)	\$ 32	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 32				
INTERESES	\$ 0.000	\$ 276.160	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0.000				
Descuento Intereses	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0				
Descuento por pronto pago	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0				
Total	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0				

* Después de la fecha de vencimiento con recargo, solicite un nuevo estado de cuenta.
 * El no pago oportuno de sus impuestos genera intereses a la Tasa Máxima Legal.
 * Recuerde comprobar su saldo de pago!
 - CONTRIBUYENTE -

TOTAL A PAGAR \$ 1.328.300

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1100952146



PIN de Validación: a2510a51



<https://www.raa.org.co>



ANALOGICO
https://www.ana.org.co
Calle 99 Bis 7A - Piso 300
Bogotá D.C. Colombia
Línea de atención a miembros ANA
En Bogotá: 588 57 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JAVIER GOMEZ DIAZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13893558, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-13893558.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAVIER GOMEZ DIAZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
24 Oct 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
27 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
24 Oct 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
27 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
05 Sep 2023

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a2510a51

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Centros Comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

- Avances de obras.

Fecha de inscripción
08 Oct 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.



PIN de Validación: a2510a51



Fecha de inscripción
05 Sep 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
05 Sep 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
05 Sep 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

- Semicuentos, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
05 Sep 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado.
Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
05 Sep 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles



PIN de Validación: a2510a51



<https://www.raa.org.co>



Asociación Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 99B Nro. 7A - Piso Oficina 300
Bogotá D.C. Colombia
Línea de Atención a Miembros A.N.A.
En Bogotá: 588 57 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
05 Sep 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
05 Sep 2023

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0478, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Agosto de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0319, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Agosto de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SAN GIL, SANTANDER
Dirección: CALLE 12 NO. 8-35 - OF. 203
Teléfono: 3158517322
Correo Electrónico: javigomdi@yahoo.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos Y Liquidación- Corporación Educativa Técnica y Empresarial KAÍZEN
Técnico Laboral por Competencias en Avalúo Rural - Instituto Nacional de Tecnología Empresarial - INTE
Arquitecto - Universidad Santo Tomás.



PIN de Validación: a2510a51



<https://www.raa.org.co>



Especialista en Interventoría de la Construcción - Universidad Santo Tomás.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JAVIER GOMEZ DIAZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13893558.

El(la) señor(a) JAVIER GOMEZ DIAZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

a2510a51

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Octubre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal